
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **COND. VIA VITTORIO VENETO 7/A-B CORSICO**

contro:

N° Gen. Rep. **4247/2012**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **27.04.2017**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. CATERINA TRENTINI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Maria Grazia Mina
Codice fiscale: MNIMGR56S66F205N
Studio in: Via Anfossi 9 - Milano
Email: minaedigennaro@gmail.com
Pec: mina.4759@oamilano.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Vittorio Veneto 7/ B - Corsico (Milano) - 20094

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 22, particella 230, subalterno 21

2. Stato di possesso

Bene: Via Vittorio Veneto 7/ B - Corsico (Milano) - 20094

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Vittorio Veneto 7/ B - Corsico (Milano) - 20094

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Vittorio Veneto 7/ B - Corsico (Milano) - 20094

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Banca Popolare di Novara spa (non intervenuto)

5. Comproprietari

Beni: Via Vittorio Veneto 7/ B - Corsico (Milano) - 20094

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Vittorio Veneto 7/ B - Corsico (Milano) - 20094

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Vittorio Veneto 7/ B - Corsico (Milano) - 20094

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Vittorio Veneto 7/ B - Corsico (Milano) - 20094

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 86.128,00



Beni in Corsico (Milano)
Via Vittorio Veneto 7/ B

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Vittorio Veneto 7/ B

Quota e tipologia del diritto

1/2 di

Cod. Fiscale: Ulteriori informazioni sul debitore: il codice fiscale non risulta validato. E' così indicato sia nel Rogito sia nell'intestazione catastale. Il Rogito precisa che l'Esecutato al momento dell'acquisto era libero di stato.

Eventuali comproprietari: Nessuno oltre gli Esecutati.

Quota e tipologia del diritto

1/2 Piena proprietà

Cod. Fiscale: Ulteriori informazioni sul debitore: Il Rogito precisa che l'Esecutata al momento dell'acquisto era libero di stato.

Eventuali comproprietari: Nessuno oltre gli Esecutati.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: quota 1/2 quota

1/2: foglio 22, particella 230, subalterno 21, scheda catastale del 15.06.1962 di impianto - Corsico, Via Vittorio Veneto n. 7, scala B, piano 5-S1, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 4, superficie mq 58 - 59, rendita € 247,90.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

MILLESIMI COMPROMPRIETA' GENERALE CIVICI 7 A E 7 B 16,83;

MILLESIMI COMPROMPRIETA' CIVICO 7B 33,66.



Il Rogito non specifica la quota millesimale.

Confini: DA NORD ED IN SENSO ORARIO:

- dell'appartamento: vano scala comune, cortile comune per due lati, appartamento di proprietà di terzi;
- del vano di cantina: cortile comune, cantina di proprietà di terzi, corridoio comune, altra cantina di proprietà di terzi.

Note sulla conformità catastale: L'immobile è catastalmente descritto coerentemente a quanto verificato in sede di sopralluogo.

L'ubicazione del vano di cantina risulta corrispondere, anche se non perfettamente individuato in planimetria rispetto alle parti comuni.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Zona di espansione, ormai datata, semicentrale del Comune di Corsico.

Caratteristiche zona: semicentrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Attrazioni paesaggistiche: Naviglio Grande.

Principali collegamenti pubblici: Bus interurbani.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Il sopralluogo è stato condotto in data 15 marzo 2017, congiuntamente al Custode nominato.

L'accesso all'appartamento è stato permesso dall'Esecutato, il quale ha dichiarato di non essere in possesso delle chiavi di accesso al vano cantina. Le misurazioni relative a quest'ultimo sono pertanto state effettuate tramite strumentazione laser dallo spazio sopra porta.

Le indagini condotte presso l'Ufficio del Registro non hanno prodotto contratti attivi riguardanti il subalterno.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna risultante dalle trascrizioni.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna risultante dalle trascrizioni.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno risultante dalle trascrizioni.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna risultante dalle trascrizioni.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva – a favore di Banca Popolare di Novara spa contro
- derivante da mutuo fondiario - Importo
ipoteca: € 308.251,00 - Importo capitale: € 154.125,92 - a rogito di Notaio La Monica
Nicola in data 30/05/2005 ai nn. 32200/1287 – Iscritta a Milano 2 in data
03/06/2005 ai nn. 81505/19978.

*Note: Il codice fiscale del _____ risulta indicato, coerentemente a quanto ri-
portato nel Rogito e catastalmente risultante, quale*

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di COND. VIA VITTORIO VENETO 7/A-B CORSICO contro
- derivante da: verbale pignoramento immo-
bili; A rogito di Tribunale di Milano in data 03/10/2012 ai nn. 18786 trascritto a Mi-
lano 2 in data 11/12/2012 ai nn. 121435/81710.

Note: Il codice fiscale del _____ risulta essere



4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna risultante dalle visure aggiornate dalla scrivente effettuate.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nulla risultante dalle visure aggiornate dalla scrivente effettuate.

4.3 Misure Penali

Nessuna risultante dalle visure aggiornate dalla scrivente effettuate.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Euro 1.700 circa

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della Perizia: Euro 12.100.

Il tutto come documentato dall'Amministrazione condominiale.

Millesimi di proprietà:

Come da documentazione allegata:

MILLESIMI COMPROPRIETA' GENERALE CIVICI 7 A E 7 B 16,83;

MILLESIMI COMPROPRIETA' CIVICO 7 B 33,66.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Presente e allegata.

Indice di prestazione energetica:

classe F - EP kwh/mqannuo 149,65.

Note Indice di prestazione energetica:

La scrivente ha provveduto a reperire dal Sito Cened la Certificazione relativa al fabbricato, redatta nell'anno 2013, qui allegata.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:

nessuno risultante dalle trascrizioni.

Avvertenze ulteriori: Nessuna causa in corso.

Il tutto come documentato dall'Amministrazione condominiale.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: proprietari ante ventennio fino al
30/06/2005 - In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario:
dal 30/05/2005 ad oggi (attuali proprietari) - In forza di atto di
compravendita - a rogito di Notaio La Monica Nicola - in data 30.05.2005 ai nn. 32199/1286;
trascritto a Milano 2 , in data 03/06/2005 ai nn. 81504/41860.

7. PRATICHE EDILIZIE:**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Come evidenziato nel Capitolo dedicato alla regolarità edilizia ed urbanistica, l'immobile risulta realizzato precedentemente l'anno 1967.

Al sopralluogo l'appartamento è risultato conforme a quanto indicato nella planimetria di impianto catastale - l'ubicazione ed il dimensionamento del vano di cantina è risultato pure conforme.

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO - sensibilità paesistica elevata - no vincoli.

Note sulla conformità:

L'edificio risulta essere stato realizzato precedentemente l'anno 1967, come indicato nel Rogito e come documentato presso il Catasto (denuncia di costruzione dell'anno 1962).



Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A

Comune di Corsico - Via Vittorio Veneto n. 7 B - appartamento di abitazione al piano 5° con annesso vano di cantina al piano interrato.

L'unità immobiliare è formata da corridoio di ingresso, cucina abitabile dotata di balcone, n. 2 stanze e bagno.

Il Condominio è costituito da n. 2 fabbricati di civile abitazione, con piccolo spazio di cortile pavimentato, accesso pedonale e carraio da Via Vittorio Veneto e n. 2 accessi carrai laterali da via Monte Sabotino e Via IV Novembre.

Non presente servizio di portineria. La scala B risulta servita da n. 1 impianto ascensore.

Superficie complessiva reale lorda di circa mq 64,00.

Condizioni generali dell'immobile:

Il fabbricato condominiale si presenta in sufficiente stato di conservazione e manutenzione nelle parti comuni esterne ed interne - l'appartamento si presenta in sufficiente stato di conservazione e manutenzione, considerando che finiture ed impianti risultano all'evidenza essere quelli originari.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	Porta di ingresso blindata - serramenti finestra in alluminio con vetro camera e tapparelle in legno. Il tutto di vecchia fattura.
Infissi interni	Porte interne in legno verniciato e vetro, di vecchia fattura.
Pavim. Interna	Pavimentazione in marmette, di vecchia fattura - nel bagno piastrelle di ceramica incollate sul vecchio pavimento.
Rivestimento	Pareti e plafoni finiti a tinteggiatura, in parte decorativa - rivestimento pareti bagno ad h. 1,65 in piastrelle - rivestimento pareti cucina h. 2,10 nella zona attrezzata.



Impianti:

Elettrico	Impianto elettrico e citofonico sottotraccia, di vecchia fattura e da revisionare. Non fornite certificazioni.
Idrico	Bagno dotato di n. 4 sanitari (lavello - vaso - bidet e vasca), di fattura non recente. Scaldabagno a gas ubicato in cucina; non fornite certificazioni.
Termico	Riscaldamento centralizzato, a termosifoni in ghisa di vecchia fattura, dotati di valvole conta-consumo. Le certificazioni dell'impianto centralizzato devono essere disponibili presso l'Amministrazione condominiale.

Varie:**Balcone:**

pavimento in piastrelle e parapetto in ferro verniciato con altezza non a norme.

Cantina:

pavimento in battuto di cemento - pareti delle parti comuni intonacate e tinteggiate (l'accesso all'interno non è stato reso possibile) - porta in legno.

Parti comuni:

facciate in intonaco tinteggiato con parti in klinker - atrio di ingresso scala B con pavimento in marmo e pareti pure rivestite in marmo - portone in alluminio e vetro. Cortile pavimentato in autobloccanti. Recinzione su strada con muretto e inferriata e cancelli verniciati.

SUPERFICI:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	58,00	1,00	58,00
balcone	sup lorda di pavimento	2,00	0,15	0,30
cantina	sup lorda di pavimento	4,00	0,15	0,60
		64,00		58,90



Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare):

Destinazione d'uso: Residenziale.

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio.

Valori relativi alla Agenzia del territorio:

Periodo: 1-2016

Zona: Corsico

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1300

Valore di mercato max (€/mq): 1600

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

sintetico - comparativa.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Corsico;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Banca dati dell'Agenzia del Territorio - Pubblicità internet e immobiliare.

Euro / mq da 1300 a 1600 - abitazione di tipo economico - normale.



8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	58,00	€ 1.600,00	€ 92.800,00
balcone	0,30	€ 1.600,00	€ 480,00
cantina	0,60	€ 1.600,00	€ 960,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 94.240,00
Valore corpo			€ 94.240,00
Valore complessivo intero			€ 94.240,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 47.120,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	58,90	€ 94.240,00	€ 47.120,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. min.5%	€ 4.712,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 3.400,00
Costi di cancellazione oneri e formalità: gli uffici interpellati non sono stati in grado di fornire detto importo.	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: no	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 86.128,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 86.128,00

Data generazione: 23-03-2017

L'Esperto alla stima arch. **Maria Grazia Mina**

ALLEGATI: Atto di provenienza - visura storica catastale reperita dal CTU – planimetria catastale reperita dal CTU – estratto mappa catastale reperito dal CTU – doc. Ufficio del Registro – Situazione ipotecaria / stampa elenco aggiornata - Documentazione contabile condominiale e Regolamento di Condominio - Attestato di Prestazione Energetica - Fotografie esterni ed interni tratte dal CTU – N. 2 tavole grafiche redatte dal CTU – **Copia Perizia per il Delegato** – Comunicazioni ai fini dell'invio della Perizia.

